

Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 64 "Im Rödling, südöstlich der Alfred-Nobel-Straße"
mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

Planungsstand: Juli 1987

Ziele und Zwecke der Planung allgemein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 14.3.1986 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Das Gebiet des Bebauungsplans umfaßt eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich der Stadt. Eine der künftigen Nutzung entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Ansiedlung eines Vereins von Geflügelzüchtern in geordneter Form zu ermöglichen. Die Realisierung des Vorhabens ist dringlich, da dem Verein momentan keine geeigneten Anlagen zur Verfügung stehen.

Bisher haben die Vereinsmitglieder ihre Tiere verstreut im Stadtgebiet und z.T. unter nicht vertretbaren Bedingungen untergebracht. Die Zusammenführung von Stallungen und Gehegen auf einem Vereinsgrundstück würde

- a) einer artgerechten, optimalen Unterbringung der Tiere dienen,
- b) eine sachgemäße Vereinsarbeit ermöglichen,
- c) eine wesentliche Entlastung für die heute durch die verstreute Unterbringung z.T. beeinträchtigte Nachbarschaft bedeuten.

Ein anderer Standort im Stadtgebiet als der gewählte scheidet aufgrund der Verfügbarkeit von Grundstücken und zu befürchtenden Störungen für die Nachbarschaft aus. Das gilt sowohl für mögliche Standorte in Nachbarschaft zum Wohnen und zu gewerblichen Nutzungen als auch für die überprüften Lagen in Kleingartenbereichen.

Vertretbar und vernünftig erscheint der jetzt vorgesehene und überplante Bereich dagegen, weil an eine vorhandene Gärtnerei angeschlossen wird - eine der geplanten Nutzung verträgliche Nachbarschaft - und im Zuge der Realisierung des Vereinsvorhabens Unangepaßtheiten der bisherigen Entwicklung in diesem Bereich bereinigt werden könnten.

D.h.: Gärtnerei (und Vereinsgrundstück) sind zwar verkehrlich hin-

reichend erschlossen, eine zufriedenstellende Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gibt es für diesen Bereich aber noch nicht (s.u.).

Da an für die Bauleitplanung relevante Veränderungen außerhalb des Vereinsbereichs nicht gedacht ist, beschränkt sich die Planung auf das Vereinsgelände.

Durch die Planung wird das Vereinsgelände im wesentlichen in 2 Bereiche aufgeteilt:

- Der zur Straße gelegene Teil ist für die Anlage des Vereingebäudes mit den zum Betrieb der Anlage notwendigen Räumlichkeiten (vor allem Lager) sowie die Stellplätze vorgesehen
- Der übrige, größere Teil des Grundstücks soll die zur Tierhaltung gebrauchten Stallungen sowie die sich daran anschließenden Gehege aufnehmen.

Auf eine Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird in dem Bereich für Stallungen und Gehege verzichtet, da die Nutzung durch Festsetzungen hinreichend beschrieben ist (Festsetzung der Art der Nutzung, der maximalen Kubatur und Höhe der Stallungen, Ausschluß von Nebenanlagen). Durch diese Festsetzungen ist auch eine Nutzungsänderung in Richtung Massentierhaltung vorgebaut.

In dem Bereich für Stallungen und Gehege wollen die Vereinsmitglieder individuelle Gehege errichten. Nach bisherigen Vorstellungen des Vereins (s. Anlage) soll von der hierfür zur Verfügung stehenden Fläche auf absehbare Zeit lediglich etwas mehr als 1/3 genutzt werden. Eine Vorschrift im Plan stellt sicher, daß der vorerst nicht benötigte Teil als Grünfläche gestaltet wird.

Für den für das Vereinsgebäude vorgesehenen Bereich ist die überbaubare Fläche sowie das Maß der baulichen Nutzung präzisiert. Das erschien im Sinne einer geordneten Entwicklung der Vereinsanlage zur Straße hin notwendig. Textlich präzisiert wurde außerdem die mögliche Nutzung der dort zu errichtenden baulichen Anlage. Sicherergestellt werden sollte dadurch, daß tatsächlich eine eng an den baulichen Bedürfnissen des Vereins orientierte Nutzung möglich ist - und umgekehrt weitere Aufenthaltsräume oder eine Gastronomie ausgeschlossen sind.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplanung kommt bei diesem Plan insofern Bedeutung zu,

als das an Ackerflächen angrenzende Gebiet landschaftlich eingebunden werden muß.

Bestand

An das Planungsgebiet schließen im Westen, Norden und Osten Ackerflächen an. Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Auf der nördlich gelegenen Ackerfläche steht eine Scheune. Südlich im Planungsgebiet befindet sich eine Gärtnerei mit Wohnhaus. An der Grundstücksgrenze stehen einige Laubgehölze.

Das von der Planung betroffene Grundstück wird derzeit auf einer Seite als Acker genutzt. Die andere Grundstückshälfte liegt brach. Dort kommen u.a. der Hahnenfuß, Falsche Kamille und Ackerkratzdistel vor. Besonders seltene Pflanzen sind nicht vorhanden. Gehölze stehen auf dem Grundstück nicht.

Die in dem Gebiet anzutreffende tiefgründige und nährstoffreiche Braunerde ist für ackerbauliche Nutzung gut geeignet.

Planung

Mit der dargestellten Bauleitplanung wird eine vorhandene und insbesondere auch im Hinblick auf die Begrünung überlegte und mehrfach abgestimmte Planung des Vereins weitestgehend umgesetzt (unmaßstäbliche Verkleinerung zur Erläuterung als Anlage zu dieser Begründung). Erkennbar ist, daß die im Bebauungsplan vorgenommene Modifikation dieser Vereinsplanung insbesondere die bessere und räumlich wirksame Abschränkung des Vereinsgeländes zum Erschließungsweg und zu den Nachbargrundstücken zum Ziel hat.

Der Bereich der Stallungen und Gehege ist nach vorn und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin von einem 5 m breiten Grünstreifen umgeben, so daß sichergestellt ist, daß die ganze Anlage hinreichend eingegrünt wird und sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Darüber hinaus schreibt die Planung vor, das gesamte Areal durch eine dichte Gehölzpflanzung räumlich wirksam einzufassen.

Außerdem sind für das ganze Gelände Baumpflanzungen bindend festgesetzt. Sichergestellt ist weiterhin, daß Baulichkeiten und auch Gehege nur im allernotwendigsten Maß angelegt werden und die hierfür nicht benötigten Flächen Grünflächen bleiben bzw. als solche gestaltet werden. Auch der Umfang der Bodenversiegelung ist auf ein Minimum begrenzt worden.

Da aus heutiger Sicht ein Teil des Geländes auf absehbare Zeit nicht für Stallungen und Gehege benötigt wird, ist der rückwärtige Teil des Grundstücks bis in Höhe der Nachbarparzelle 4/8 als mit Obstbäumen zu bepflanzende private Grünfläche festgesetzt.

Landschaftsverlust

- Ackerflächen
- Brachland

Ausgleichsmaßnahmen

- ca. 1.600 qm freiwachsende Hecke
- großkronige Bäume

Die geplante Bebauung in dem Gebiet ist aus landschaftsplanerischer Sicht unbedenklich, weil lediglich intensiv genutzte Ackerflächen und Brachland verloren gehen. Eine bemerkenswerte Wildflora ist von der Planung nicht betroffen. Durch die Bepflanzung des Geländes wird der Eingriff ausgeglichen.

Wasserwirtschaftliche Belange

Da es für das Plangebiet bisher weder eine Wasserversorgung noch eine Abwasserentsorgung gibt, wird parallel zum Bauleitplanverfahren eine baureife Planung hierfür ausgearbeitet und für eine Realisierung zum Zeitpunkt der Verwirklichung der Vereinsanlagen gesorgt. Folgendes ist vorgesehen:

Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung des Bebauungsplangebiets soll durch eine neu zu verlegende Leitung, die an die vorhandene Leitung in der Alfred-Nobel-Straße anzuschließen ist, gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Das Abwasser aus dem Vereinshaus und dem Parkplatz soll in den Mischwasserkanal in der Alfred-Nobel-Straße geleitet werden.

Mit dem Neubau von Abwasserentsorgung und Wasserversorgung würde zu-

gleich die angrenzende Gärtnerei an diese Leitungen angeschlossen -
also die Sanierung des nur als Übergangslösung akzeptierbaren heutigen
Zustandes bewirkt.

Flächenspiegel/ Planungsstatistik

1,02 ha = 100% = Gesamtfläche des Planungsgebiets
0,18 ha = 17% = Teilfläche für Vereinshaus und Stellplätze
0,54 ha = 53% = Teilfläche für Gehege und Stallungen
0,13 ha = 13% = umgebende private Grünfläche
0,17 ha = 17% = Fläche für die Landwirtschaft

Kosten

Auszugehen ist davon, daß bei Realisierung des Bebauungsplans für die
Stadt lediglich die Kosten für Frischwasserleitung und Kanalisation
anfallen. Nach überschlägiger Ermittlung auf der Basis heutiger Preise
betragen diese Kosten bei Verlegung von jeweils 450 m Leitungen

ca. 90.000,-- DM für Frischwasser
ca. 180.000,-- DM für Kanalisation

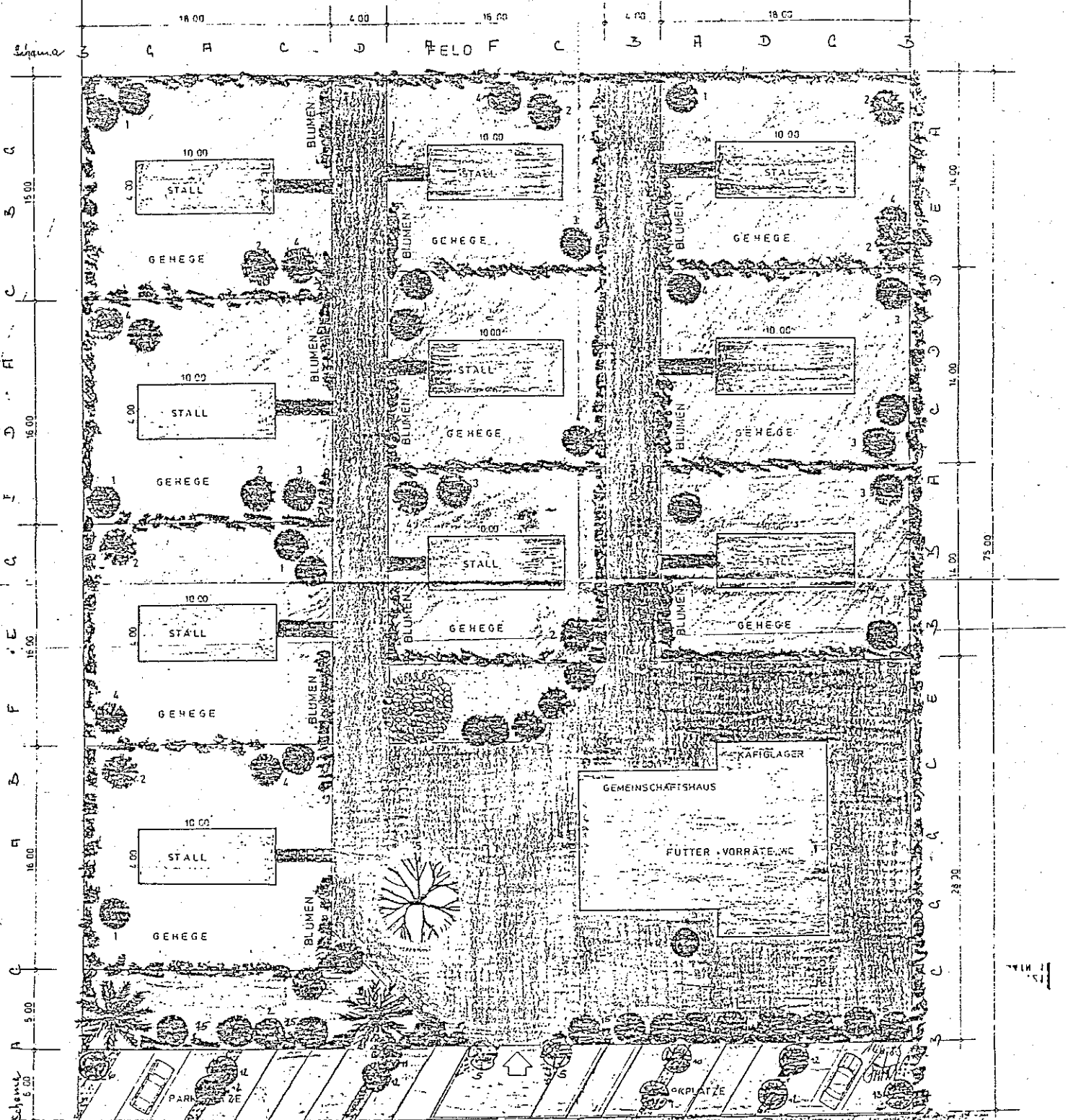
Stadt Dietzenbach
Stadtplanungs- und Hochbauamt
Juli 1987

B-Plan Nr. 64
Anlage zur Begründung

NO 00

Schem:

A	B	C	D	E	F	G
6,7,12	7,10	8,10,15	15,11,9	14,15,6	7,12,15	9,8,11



- 11 Sommerlinde
- 12 Erle
- 13 Schwarzpappel
- 14 Liguster
- 15 Wildrose

Amt für Landwirtschaft
und Landesentwicklung
Obengasse 23
390 Uslungen
Tel. 04601/3091

Einvernehmen gemäß
§ 7 (1) HENatG
hergestellt
Uslungen, den 12.7.95

BEGRIFFLICHES PLAN